



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sector 2, București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 1931/18.02.2020;

Luând în considerare avizul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 23/28.04.2020 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 181/29.04.2020 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de raportul informării și consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012;

Văzând documentele emise de:

- Primăria Municipiului București – Certificatul de urbanism nr. 1571/1763395/18.11.2019, nr. 1122/1514671/25.09.2017;
- Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism: avizul de oportunitate nr. 07/29.01.2018;
- Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism: avizul preliminar nr. 59/08.06.2018;
- Agenția pentru Protecția Mediului București: decizia etapei de încadrare nr. 65/13.08.2018;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția pentru Cultură a Municipiului București: avizul nr. 1381/Z/02.08.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov: avizul nr. 913207/17.07.2018;
- Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică: avizul nr. 420781/11.10.2018;
- Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării: avizul nr. DT. 4930/11.07.2018;
- Serviciul Român de Informații: avizul nr. 205.098/04.07.2019;
- Comisia de coordonare a Primăriei Municipiului București: avizul nr. 165942/21.09.2018;
- Comisia Tehnică de Circulație – avizul de principiu nr. 1637528/11577/06.08.2018;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;



- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin Hotărârea C.G.M.B. nr.324/2010,
- Hotărârea C.G.M.B. nr. 241/2011, Hotărârea C.G.M.B. nr. 232/2012, Hotărârea C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. e), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sector 2, București, în conformitate cu avizul Arhitectului Șef nr.11/18.02.2020 (2 exemplare), prevăzut în anexa nr. 1, planul de reglementări urbanistice - vizat spre neschimbare (2 exemplare), prezentat în anexa nr. 2, Regulamentul Local de Urbanism (2 exemplare), reprezentând anexa nr. 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 1932/18.02.2020 (1 exemplar), reprezentând anexa nr. 4.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 2 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 30.04.2020.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marius Adrian Pavel

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Georgiana Zamfir

București, 30.04.2020
Nr. 177





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

AHEXA NR. 1

HCGMB 177/2020

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL – master urbanist Diana COSTANDACHE (RUR: DZ0, E) cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, telefon/ fax 021 224 52 82, email: office@kxl.ro, în calitate de proiectant al SC CONLUX DEVELOPMENT SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1762990 din 09.08.2019, respectiv nr. 1793822/ 19.11.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:



AVIZ

NR. 11 / 18.02.2020

PENTRU

PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2, compus din teren în suprafață de 4.370,86mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatelor de Urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017, respectiv nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberate de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR:

SC CONLUX DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:

SC KXL STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: master urbanist Diana COSTANDACHE (RUR: DZ0, E).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): M1 – subzonă mixtă situată în zona protejată, iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în **Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand**.

Conform art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură, birouri, locuințe;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 16m, se acceptă peste înălțimea admisă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza de 4m continuată cu tangenta la 45 grade față de orizontală; înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3m înălțimea verticală (16m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei;

- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 65%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp;

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 4 mp. ACD/ mp.teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** amplasare pe aliniamentul definit de clădirile existente;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- **Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand**

- **Regim de construire:** continuu;

- **Funcțiuni predominante:** LOCUINȚE COLECTIVE și funcțiuni complementare conform cap. 4.2 al RLU;

- **H max.:** 16,00 m pentru P+4E și 29,00 m pentru P+7E;

- **R maxH:** 2S+Ds+P+4E+5ER+6-7ER;

- **POT max.:** 70%;

- **CUT max.:** 4 mp. ACD/ mp.teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniamentul Bd. Ferdinand, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** față de limita vestică: alipire la calcan, 9,00m și 13,00m pentru corpurile P+5E și P+7E, respectiv între 3,00m – 6,00m pentru demisol, față de limita estică: alipire la calcan, 6,00m și 7,00m pentru corpurile P+5E și P+7E, între 5,00m - 3,00 m pentru demisol, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** între 7,00 – 8,50m, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **SPAȚII VERZI:** Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi, din care 20% pe sol natural și 10% pe placă și va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 65/ 13.08.2018 a Agenției pt. Protecția Mediului București;

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/ 2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1637528/ 11577/ 06.08.2018;

- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1659421/ 21.09.2018;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2, BUCUREȘTI, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberat de Primăria municipiului București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 11.12.2019

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

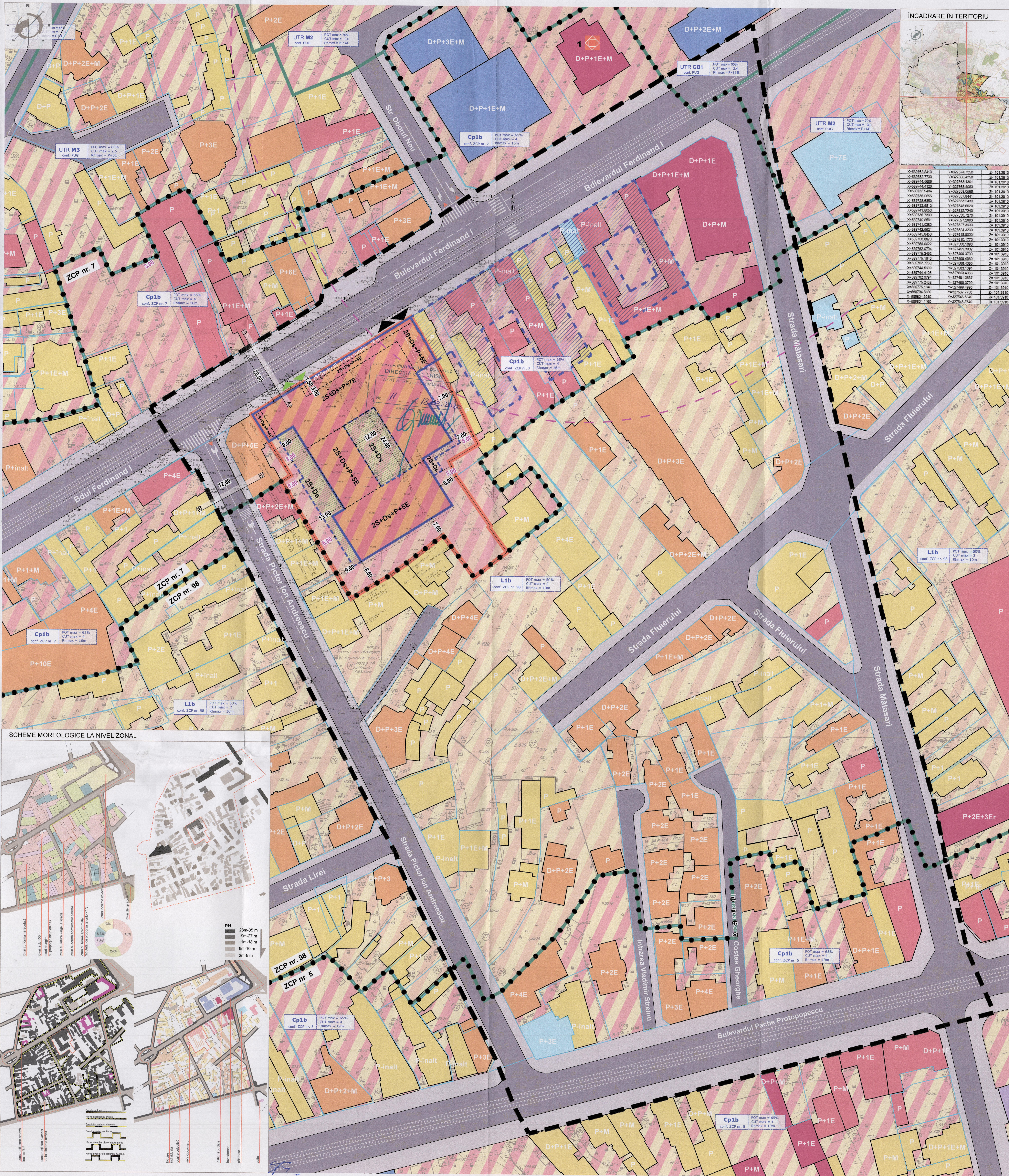


P.U.Z. BULEVARDUL FERDINAND NR.72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

U.04.01. REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N O R D
SCARA 1 LA 500



LIMITE	
	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate
	Limita terenului care a generat PUZ
	Limita UTR-urilor
	Limita PUZ Zona protejată

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	Locuințe individuale
	Locuințe colective
	Servicii și comerț
	Instituții
	Funcțiuni de învățământ
	Funcțiuni sanitare
	Zonă de culte
	Circulații carosabile
	Circulații pietonale

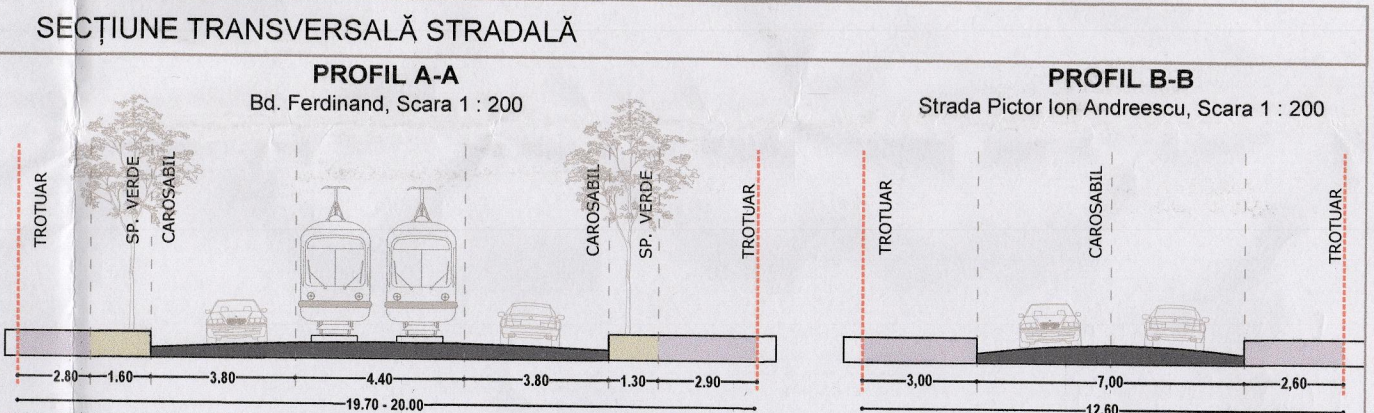
REGLEMENTĂRI	
	Limita suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds+P+5E-7E
	Limita suprafață maximă edificabilă construcții de maxim 2S+Ds
	Balcoane, terase, console de maxim 1,30 m pe maxim o treime din fațadă
	Acces pietonal propus
	Acces carosabil propus
	Zonă de protecție monument istoric
REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE	
	Edificabil orientativ pentru parcele vecine
	Mobilare orientativă teren
	Ilustrare orientativă pentru amenajare spații verzi pe placă
	Gang / Acces parcare - poziție propusă orientativ

ZONĂ FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE SAU ÎN CURS DE APROBARE						
UTR	DOCUMENTAȚIE	HCGMB	POT	CUT	H max	H min
Cp1b	PUZ ZCP nr. 7	279/2000	65%	4.00	16 m	13 m
Cp1b	PUZ ZCP nr. 5	279/2000	65%	4.00	19 m	16 m
L1b	PUZ ZCP nr. 98	279/2000	50%	2.00	10 m	7 m
L1a	PUG	279/2000	60%	2.50	P+6E	
M3	PUG	279/2000	60%	2.50	P+6E	
M2	PUG	279/2000	60%	2.50	P+6E	
CB1	PUG	279/2000	50%	2.40	P+14E	

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE AFLATE ÎN ZONA			
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă
1	B-II-m-B-18723	Administrația financiară sector 2	Bd. Ferdinand nr. 89 A

BILANȚ TERITORIAL		SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. Z.C.P. Nr. 7		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
		0		Cp1b		CONFORM P.U.Z. Z.C.P. Nr. 7 - Cp1b	
P.O.T. max.	3.21%	65.00%		70.00%		70.00%	
C.U.T. max.	0.13	4.00		4.00		4.00	
S.C.D. max. (mp)	549.60	17483.44		17483.44		17483.44	
Rh. max.	D+P+1E+M	—		—		2S+Ds+P+7E - 23.00 m	
H max. (m)	12.5 m	16 m		16 m		H max la cornșa de pe aliniament - 16m pe min 2/3 din fațadă	
Funcțiune	Locuințe colective / teren liber de construcții	Mixtă		Mixtă		Locuințe colective și funcțiuni complementare	
Suprafață maximă construită din care:	140.50	3.21%	2841.06	65.00%	3059.60	70.00%	
Suprafață maximă construită exclusiv spații verzi	X	X			2522.51	60.00%	
Suprafață minimă spații verzi amenajate pe placă	X	X			437.09	10.00%	
Suprafață minimă spații verzi pe soi natural (mp)	X	X	1529.80	35.00%	874.17	20.00%	
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X			437.09	10.00%	
Suprafață neamenajată	4230.36	96.79%	X	X	X	X	
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	4370.86	100.00%	4370.86	100.00%	4370.86	100.00%	

* Bilanțul a fost realizat pentru scenariul maximal în care proiectul atinge maximul suprafeței construite la sol.



P.U.Z. - IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE			
Amplasament: BULEVARDUL FERDINAND NR.72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, BUCUREȘTI			
Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.			
Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.	Faza: Proiect	Aviz Arhitect Șef	
București, Str. Vitorului nr. 115	Data: J40/3816/2008 - RO 23414761	Data: Februarie 2020	
Planșa U.04.01. Reglementare Urbanistică	Nușar proiect: U.05/2016	Scara 1/500	
Șef proiect: urbanist Diana CONSTANDACHE	urbanist Ana - Maria FLOREA		
Proiectat: urbanist Vlad - Andrei NOUR	urbanist peisagist Iulia Nicoleta SABĂU		
Proiectat: urbanist Maria - Costela CLAPA	urbanist peisagist Alina Mihaela ȘTEFAN		
Proiectat: urbanist Anamaria MOHAN			

P.U.Z. - Imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare -

AHELA HR.3
HCGMB 177/2020

Amplasament: Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78

Sectorul 2, Municipiul București

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect Nr.: U5/2016
Cod proiect: FERD72
Faza de proiectare: P.U.Z.



Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.
Str. Viitorului, Nr. 115, Sector 2, Mun. București

2016 - 2020



DIRECȚIA GENERALĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 11/18.02.2020
VIZAT ȘTEF NEACȘU

S.C. KXL STUDIO SRL
Sediul: Str. Viitorului nr. 115, Parter, Camera P-02,
Sector 2, Mun. București,
RO 23414761, J40/30.16/2008

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
CUPRINS	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a documentației	3
1.3. Domeniu de aplicare	4
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	5
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	5
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	6
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	6
2.4.1. Accesuri carosabile	6
2.4.2. Accesuri pietonale	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	7
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii	7
2.7.1. Spații verzi	7
2.7.2. Împrejurii	7
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
3.1. Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:	8
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	8
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
4.2.1. Utilizări admise	8
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	9
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	9
4.3.1. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	9
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	9
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	9
4.3.5. Circulații și accesuri	10
4.3.6. Staționarea autovehiculelor	11
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	11
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	11
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	11
4.3.10. Spații libere și spații plantate	12
4.3.11. Împrejurii	12
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	12
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	12
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	12



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AN 2 NR. 11/18.02.2020
VIZAT SPRE DESCHIDERE

S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Viitorului nr. 110, parter, Camera P 02,
Sector 2, Mun. București,
RO 23414761, J40/2816/2008

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilelor amplasate în **Bulevardul Ferdinand I, nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București** și de amplasare a viitorului **imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare** respectiv amenajările aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completat ulterior prin HGR 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 86/2017;

- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

- HCGMB nr. 347/2010 privind aprobarea *Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București*;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB;

- Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

- Codul Civil:

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ Zona Construită Protejată nr. 7 - Ferdinand I - Bulevard Haussmanian, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000;
- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenurile delimitate și reglementate în PUZ din **Bulevardul Ferdinand I, nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București**. Pentru aceasta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, mai exact al sectorului 2, **direct** în baza autorizației de construire ce se va elibera, conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone construite protejate

Terenurile reglementate fac parte din PUZ Zona Construită Protejată nr. 7- Ferdinand I - Bulevard Haussmanian, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000.

De asemenea, terenurile se află în zona de protecție a monumentului istoric amplasat pe Bulevardul Ferdinand I nr. 89A înscris în LMI 2015 cu codul B-II-m-B-18723.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul Ministerului Culturii prin serviciul public descentralizat, subordonat ministerului.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

Viitorul imobil va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului¹ (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului² (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural³;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁴);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Prin prezentul PUZ se preia alinierea reglementată în PUZ Zona Construită Protejată nr. 7 - Ferdinand - Bulevard Haussmanian, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

¹ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

² Idem 1.

³ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁴ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu:

- RGU
- Codul Civil
- Condițiile de însoțire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice



2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁶. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat este un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzii, aflat în domeniul public.

⁵Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁶Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Branșarea viitoarei clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizare de construire.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru autorizarea imobilului reglementat prin prezentul PUZ, terenurile din **Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București** se vor alipi.

Este permisă realizarea pe faze a proiectului, prin urmare se pot realiza operațiuni cadastrale conform legislației și normelor în vigoare.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejurii

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejurii amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 4 370.86mp se propune un **imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare**.

Subzona funcțională propusă se va intitula **"Cp1b"**. Aceasta detaliază utilizarea funcțională reglementată în **PUZ Zona Protejată nr. 7 - Ferdinand - Bulevard Haussmanian**, propunându-se modificări asupra înălțimii maxime și a POT-ului, în condițiile impuse de legislația în vigoare.



3.1. Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. Z.C.P. Nr. 7		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
	0		CP1b		CONFORM P.U.Z. Z.C.P. Nr. 7 - CP1b	
P.O.T. max.	3.21%		65.00%		70.00%	
C.U.T. max.	0.13		4.00		4.00	
S.C.D. max. (mp)	549.60		17483.44		17483.44	
Rh. max.	D+P+1E+M		-		2S+Ds+P+7E - 29.00 m	
H max. (m)	12.5 m		16 m		H max la cornișă de pe aliniament - 16m pe min 2/3 din fațadă	
Funcțiune	Locuințe colective / teren liber de construcții		Nidă*		Locuințe colective și funcțiuni complementare	
Suprafață maximă construită din care:	140.50	3.21%	2841.06	65.00%	3059.60	70.00%
Suprafață maximă construită exclusiv spații verzi	X	X			2622.51	60.00%
Suprafață minimă spații verzi amenajate pe placă*	X	X			437.09	10.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)	X	X	1529.80	35.00%	874.17	20.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X			437.09	10.00%
Suprafață neamenajată	4230.36	96.79%	X	X	X	X
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	4370.86	100.00%	4370.86	100.00%	4370.86	100.00%

* Bilanțul a fost realizat pentru scenariul maximal în care proiectul atinge maximul suprafeței construite la sol.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe amplasamentul reglementat, **Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București**, este propus un **imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare**.

Pe planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* este reprezentată suprafața maximă edificabilă în care se va încadra viitoarea construcție.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Spații comerciale și pentru servicii;
- Spații de birouri;
- Aparthotel;
- Boutique hotel;
- Spații de cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului;
- Spații verzi amenajate;
- Circulații pietonale și alei de acces;
- Rampe și parcaje la sol și subsol;
- Plantații, mobilier urban, pavaje, etc.;





- Anexe (foișoare, pergole, cabină de pază, etc.);
- Construcții pentru echiparea tehnică

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între orele 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul imobilului pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmăcii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc. cu condiția asigurării unui acces separat.
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

4.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme și dimensiuni)

Prezentul PUZ se realizează pentru o suprafață de 4 370.86 mp.

Pentru autorizarea imobilului reglementat prin prezentul PUZ, terenurile din **Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București** se vor alipi.

Este permisă realizarea pe faze a proiectului, prin urmare se pot realiza operațiuni cadastrale conform legislației și normelor în vigoare.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcția se propune a se amplasa pe aliniamentul Bulevardului Ferdinand I. Parterul poate avea zone retrase pentru accentuarea zonei de acces în imobil sau pentru realizarea de zone pietonale acoperite tip portic. Accesul pietonal și carosabil se vor realiza prin ganguri.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitorul imobil se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa **U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională**), astfel:

Limita laterală sud - vestică

Construcția se va alipi la **calcanul** existent pe **limita laterală sud-vestică** generat de clădirea de pe lotul cu nr. 1 din str. Pictor Ion Andreescu, după care **se va retrage** de la **limita laterală sud-vestică**, conform planșei de reglementări după cum urmează:

- pentru corpul cu regim de înălțime de maxim $2S+Ds$ minim 3,00 m (iar succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 3,00 m, minim 5,00 m respectiv minim 6,00 m);
- pentru corpuri cu regim de înălțime de maxim $2S+Ds+P+5E - 2S+Ds+P+7E$ minim 9,00 m (iar succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 9,00m, 13,00 m, respectiv minim 9,00 m);
- subsolurile se pot realiza până la limita de proprietate sau retrase cu 60 cm față de limita de proprietate, în condițiile legii.

Limita laterală nord-estică

Construcția se va alipi la **calcanul** existent pe **limita laterală nord-estică** generat de clădirea de pe lotul cu nr. 80 din bd. Ferdinand I, după care **se va retrage** de la **limita laterală nord-estică**, conform planșei de reglementări după cum urmează:

- pentru corpul cu regim de înălțime de maxim $2S+Ds$ minim 3,00 m (iar succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 5,00 m respectiv minim 3,00 m);
- pentru corpuri cu regim de înălțime de maxim $2S+Ds+P+5E - 2S+Ds+P+7E$ minim 6,00 m (respectiv succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 7,00 m respectiv minim 6,00 m)
- subsolurile se pot realiza până la limita de proprietate sau retrase cu 60 cm, față de limita de proprietate în condițiile legii.

Limita posterioară (sud - estică)

Față de **limita posterioară**, viitoarea construcție **se va retrage** între 7,00 m și 8,50 m, conform planșei de reglementări.

Subsolurile se pot realiza până la limita de proprietate sau retrase cu 60 cm, față de limita de proprietate în condițiile legii.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Se reglementează o curte interioară de minim 12,00 m x 24,00 m în interiorul căreia sunt permise console pentru balcoane pe maxim o treime din fațadă.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în parcare subterană se va realiza din Bulevardul Ferdinand I⁷, perpendicular pe stradă, printr-un gang.

Acesta se va realiza printr-o rampa cu un fir sau cu două fire de circulație, în funcție de numărul necesar de locuri de parcare.

⁷Circulația pe Bulevardul Ferdinand I se realizează în dublu sens.

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 11577 / 06.08.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații din cadrul Primăriei Municipiului București.

4.3.6. Stationarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

La nivelul parterului, demisolului și/sau subsolului se vor amenaja locuri de parcare. Locurile de parcare se vor asigura în subsoluri, construcții special amenajate sau la sol.

Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv: Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta.

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 11577 / 06.08.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații din cadrul Primăriei Municipiului București.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de **2S+Ds+P+7E**, iar înălțimea maximă la atic va fi de **29,00 m**.

Înălțimea maximă la cornișă de pe aliniament va fi de **16,00m** pe **minim 2/3** din lungimea fațadei, conform planșei de reglementări, restul fațadei putând atinge înălțimea maximă reglementată.

Etajul 5 se va retrage minim 1,5 m de la aliniament, conform planșei de reglementări.

Etajele 6 și 7 se vor retrage minim 4,5 m de la aliniament, conform planșei de reglementări, formând un front retras, fragmentat.

La nivelul demisolului se pot realiza atât locuințe (care vor fi incluse la calculul CUT) cât și parcări.

Peste înălțimea maximă de 29,00 m se permite ieșirea cu corpuri pentru casa scării în vederea accesării unor terase circulabile cu condiția ca acestea să se retragă minim 3,00 m de la aliniament.

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC, se vor putea realiza mai multe subsoluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor și utilizarea culorilor stridente.

Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32), se va urmări integrarea viitorului ansamblu în cadrul specificului zonei istorice protejate.

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 1659421 / 21.09.2018 emis de Comisia de Coordonare Rețele Edilitare din cadrul Primăriei Municipiului București.



La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare aviz amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

Se vor prevedea gospodării de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru apele pluviale calculate conform normativelor în vigoare; debitul mediu total de apă necesar estimat de 91,14 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

La faza de Autorizație de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, sector 2, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate. (conform avizului comisiei de coordonare rețele nr. 1659421 / 21.09.2018)

Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în capitolul III 3.C Activitatea de salubritate menajeră și capitolul III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din suprafața terenului (din care 20% pe sol natural și 10% pe placă).

Se vor respecta prevederile Deciziei Etapei de Încadrare nr. 65 / 13.08.2018 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

4.3.11. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m.

Acolo unde va fi cazul, pe aliniament împrejmuirile se recomandă a avea soclu opac de maxim 60 cm înălțime după care vor fi transparente cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = **70%**

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = **4**

Întocmit,

urb. Ana-Maria Florea

urb. Maria Costelia Clapa

Verificat,

urb. Diana Constandache



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

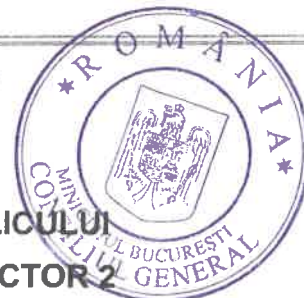
Direcția Urbanism

AHEXA HR.5
HCGMB 17/20

SERVICIUL URBANISM

Nr. 1432 / 18.02.2020

[Signature]



RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **13.02.2018 - 28.02.2018**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **22.05.2018 - 05.06.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **15.08.2019 - 29.08.2019**;
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu au fost organizate întâlniri.

3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenatrile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări: Asociația de proprietari din str. Pictor Ion Andreescu nr. 1 – sector 2 și vecini - locuitori în zona str. Pictor Ion Andreescu – sector 2, București.

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: păstrarea caracterului zonei, aspecte privind regimul de înălțime și însoțire, asigurarea spațiilor verzi corespunzătoare, asigurarea construcțiilor învecinate, gestionarea traficului și asigurarea locurilor de parcare, respectarea procedurii de informare a publicului.

5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările proprietarului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

Referitor la caracterul zonei au fost realizate: analiză morfologică a spațiului, studii fotografice, studii volumetrice, studiu hărți istorice, studiu de inserție în sit, care susțin propunerea reglementată prin PUZ, avizată inclusiv de Direcția de Cultură București.

Referitor regimul de înălțime și însoțire: au fost majorate distanțele față de limita comună cu proprietatea din Strada Pictor Andreescu nr. 1, a fost redus regimul de înălțime cu 2 etaje la volumul dinspre limita posterioară (limită comună inclusiv cu proprietatea din Strada Pictor Andreescu nr. 15B) și a fost reconfigurată zona edificabilă pentru o cât mai bună însoțire (distanța dintre construcțiile propuse și cele existente Strada Pictor Andreescu nr. 1 este de aproximativ 12,5m).

Referitor regimul de înălțime existent în estul terenului au fost realizate propuneri orientative pentru parcelele învecinate, conform studiilor de fundamentare realizate pentru construcția propusă și conform caracterului definit în ZCP nr. 7 al zonei - Ferdinand I - Bulevard Haussmannian.

Referitor la spațiile verzi, sunt reglementate 20% spații verzi pe sol natural și 10% pe placă, propunere avizată de Agenția de Mediu.

Pentru asigurarea construcțiilor învecinate, la faza DTAC se vor realiza studii geotehnice și expertize tehnice care vor oferi soluții de siguranță pentru imobilele învecinate.

S-au reglementat un număr de locuri de parcare calculat conform HCGMB 66, terenul având accesibilitate facilă la transport în comun - stații de tramvai și metrou.

Procedura de informare a publicului a respectat HCGMB 136/2012.

6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Nu este cazul.

7. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații, Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1637528/ 11577/ 06.08.2018 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 65/ 13.08.2018 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art. 12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația **PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2.**

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010, Art. 6, Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/ 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr. 136/ 30.08.2012, propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis de către cetățeni, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 66 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef. Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

